

よくある質問等

地籍調査とは何ですか？

土地の境界は、通常、登記所に備え付けられている地図を見れば明らかになりますが、全国には地図が整備されていない地域も多くあります。このような地域では、暫定的に地図に準ずる図面（いわゆる「公図」）が備え付けられていますが、公図は、地図と比べて一般的に精度が低く、現地の境界と一致しないものもあります。そのため、土地に関わる行政活動や経済活動に支障をきたしたり、無駄を生じたりしています。このような状況を改善するためには、境界を含む「地籍」を整備することが必要です。

地籍調査は、国有林地や公有水面等を除く地域において、国土調査法という法律にもとづき、市町村などが一筆ごとの土地について、その所有者、地番及び地目を調査するとともに、境界及び地積に関する測量を行うものです。地籍調査により作成された「地籍図」と「地籍簿」は、その写しが登記所に送付されて土地の登記簿に反映されるほか、登記所の正式な地図として備え付けられます。これにより、土地境界をめぐるトラブルの防止につながるとともに、災害復旧なども迅速に行うことができるようになります。事業費の負担割合は、市町村が地籍調査を実施した場合は、国が1／2、残りを都道府県と市町村が1／4ずつ負担しますので、住民負担はありません。

地籍調査事業説明会には、必ず出席しなければなりませんか？

地籍調査事業説明会は、地籍調査を開始するにあたり土地所有者の皆様詳しく事業の説明をするために開催されるものです。この説明会には必ずしも出席していただく必要はありませんが、地籍調査を進めていくうえで、土地所有者の皆様のご理解とご協力が最も重要であるので、できる限り出席をお願いいたします。

一筆地調査のとき、所有者等の立会は、なぜ必要なのですか？

所有者等の方に立会をしていただくのは、正確でかつ所有者等の方の納得のいく境界を決定するためのものです。境界を確認するための地図や測量図等の資

料が十分に整備されていない現状においては、現地での立会による確認が筆界の調査には欠くことのできないものです。

立会の通知はいつ届くのですか？また、都合が悪くなった場合日程を変更できますか？

例年ですとおおむね立会日の1週間から5日位前に立会通知を送付又は、状況によっては電話連絡しています。これは、立会をお願いする関係者が多く、これ以上早い日程が立てられないためです。また、立会日に都合が悪い場合は、お早めに立会の案内に書かれている連絡先までご連絡をお願いします。再度日程を調整させていただきます。

地籍調査の現地の立会の案内が届きましたが、どのようなことをすればよいでしょうか？

ご多用とは思いますが、できる限り立会してください。境界が分かる場合は調査当日までに隣接の所有者と境界を確認しておいてください。また間違いを防ぐ意味でも、雑木などで見通しが悪いところは、事前に伐採をお願いします。なお、隣接地が道路・河川等（官地）の場合は、事前に地籍調査担当課でそれぞれの官地管理者と立会を行い境界確認いたします。当日、民地側の境界を確認し、相違があった時は官地管理者と協議します。

公共用地（赤道・青線）との境界について

里道・水路（いわゆる赤道・青線）については関係機関と協議をしながら調査を行い、所有者の同意を得た上で原則として、字限図（公図）とおりに境界を確認し、境界杭を打たせていただきます。

遠隔地に住んでいますが、現地立会における交通費や立会経費は出るのでしょうか？

地籍調査は、皆様の財産である土地を明確にするためにおこなわれることから

交通費や立会経費を支給する制度はなく個人負担となります。

立会の回数は何回くらいありますか？

ご所有の筆数や土地の周辺状況等により、一概に言えませんが最低でも2回から3回はお願いすることになると思います。

近年に隣接者と境界を確認して測量をしたが、調査や立会が必要？

本調査は、地図全体を作りかえることが目的であるため、近年に測量を行っていても必要です。

現地の立会の日はどうしても都合がつかず、立会ができません。どうすればよいでしょうか？

委任状に必要事項を記入し、代理の方に立会をお願いしてください。ご家族の代理でも委任状が必要です。なお、委任状は、現地立会の時に代理の方から提出してください。

現地の立会の日はどうしても都合がつかず、周辺には知り合いがいません。どうすればよいでしょうか？

どうしても委任する方が見つからない場合、欠席でもやむを得ませんが、立会当日に参加された隣接者の方と仮杭を設置することもあります。欠席された方は、後日都合のよい時にその仮杭をご確認いただき、立会の案内に書かれている連絡先までご連絡ください。了解をいただければ、そのまま境界杭としますが、了解が得られない場合は、隣接者の方との再立会となります。原則、立会する人がいない場合、杭を打たないようにしております。ご都合のつかないときは、必ず立会の案内に書かれている連絡先までご連絡ください。

立会日に隣接の地権者が欠席した場合には、境界確定はできないと思いますが、この場合はどうなりますか？

当日出席された方に境界の仮杭という形で、杭を設置していただき、欠席され

た方に後日この仮杭を確認していただき、御了解を頂ければ、そのまま境界杭とさせていただきます。なお、御了解がいただけない場合は隣接の地権者の方同士再立会をお願いさせていただきます。

土地が何処にあるのかわからない場合は、どうなりますか？

登記名義人の方や相続人の方等が調査期間内に登記簿上の土地を現地において確認できなかった場合は、「現地確認不能」として処理いたします。登記簿には残りますが、図面には表されません。

立会で隣接の地権者が一方的に境界を主張されましたが、この場合どうなりますか？

土地の境界は土地の所有者が決めるべきものですので、町、委託業者、推進委員が決めることはしません。双方の話し合いにおいて境界を決めて下さい。調査機関中に決まらない場合は筆界未定として処理することになります。

筆界未定となった場合どのようなことで困りますか？

筆界未定地になると、地籍調査終了後において当事者が筆界未定の解除手続きをされない限り、永久に「筆界未定地」ということになり、今後次のような大きな損害をもたらします。

- ① 土地を売り買いする場合や抵当権等を設定しようとする場合は、相手方の承諾が必要です。
- ② 売り買い等で分筆しようと思っても、分筆が非常に困難となります。
- ③ ②と同様に合筆する場合も非常に困難となります。
- ④ 農地である場合は、農地転用が困難となります。
- ⑤ 地籍調査終了後に境界線を決めようとする場合には、隣接土地所有者の承諾が必要となります。
- ⑥ 筆界未定地の解除をする場合は、当事者が法務局（登記所）へ申請手続きをされないで解除することができません。

この場合、地積測量図等が必要となり、これらの諸費用はすべての当事者の負担となり、多額の費用が必要となります。

地籍調査終了後に、隣接地（筆界未定地）との境界を確定することができたので、追加で地籍調査をおこなってもらえますか？

地籍調査終了後に、筆界未定となっている土地の境界が決まっても、町の方で調査することはできません。個人的に測量業者や土地家屋調査士などに境界確認・測量・登記などを依頼してください。なお、この場合の必要経費は、全額個人負担となります。

参考までに以下のような費用がかかります。

- ① 資料調査費（事前の調査費用や資料収集費のこと）
- ② 現地測量費（土地の面積等を測量する費用）
- ③ 現地測量立会費（境界を確認するための調査や隣接所有者との立会費）
- ④ 境界標埋設費（確認した境界に杭等を埋設する費用）
- ⑤ 申請手続費（地籍測量図等各種図面を法務局へ申請手続きをする費用）
- ⑥ 人件費（測量や調査を行う人の人件費及び旅費等）
- ⑦ 消費税等

地籍調査で民地と民地の境界確定についても、町が決めてくれるのでしょうか？

地籍調査は、あくまでも隣接所有者同士で決めた境界を確認し調査を行うもので、町及び委託業者、推進委員が民地境界を決定することはできません。事前に関係者で協議し、境界を決めておいてください。

地籍調査は土地に関するトラブルを解決してくれる事業と聞きましたが？

地籍調査事業は、隣接地権者同士で決めていただいた土地の境界を確認して、境界点に杭を埋設し、それぞれの土地の面積を正確に測量するということとなります。

この調査の結果をもって、法務局に備え付けられている土地登記簿や公図を現況に合わせて正確に更新しますので、将来的に隣地との境界がハッキリしたり、土地をめぐるトラブルの未然防止・解消に役立つことがあります。あくまで今回の調査では、土地の境界確認が主な作業となります。

町職員、委託業者、推進委員が民々境界を示すことはできません。現在紛争している土地問題は、関係する土地所有者の理解・協力がなければ解決できません。

地籍調査を行うときに、土地の名義を書き換えてもらえますか？

地籍調査事業で変更できる登記簿の情報は、地番、面積、地目、所有者の住所・氏名（婚姻等で姓が変わった場合等に限りです。）の5項目です。原則として、地籍調査では所有権移転（土地売買や相続、贈与等による名義の変更）による変更はできません。

抵当権が設定された土地があるのですが、返済は終了しているので抵当権の解除を地籍調査でついでにしてもらえますか？

結論から先にいいますと、申し訳ありませんができません。地籍調査事業では、抵当権の解除等、所有権以外の権利に関する登記はできませんので、個々で手続きを行ってください。

私は、売買や相続により数筆の土地を取得しているのですが、所有権移転登記の手続きを行っていません。地籍調査が行われれば、その土地の名義人は私になりますか？

地籍調査で所有権などの権利関係を変更することは出来ません。不動産登記法に基づき、自分自身で所有権移転登記の手続きをしなければ、その土地の登記名義人はあなたになりません。

合筆・分筆ができると聞いたのですが？

分合筆については、いくつかの条件がありますが、調査結果がすべての条件を満たしており、その様な処理をするに相当であると判断できる場合はご希望により分合筆の処理ができます。

地籍調査期間中に登記事項の変更をしたいが可能か？

地籍調査期間中に土地の異動（登記申請）等を禁止する規定はありませんので、不動産登記法による申請をされても差し支えありませんが、調査期間中に分合筆、名義人変更、抵当権の設定などの土地の異動（登記申請）をされた場合、地籍調査の結果が反映されず、処理不能になる場合があります。このため、調査開始から成果は登記所に送付されるまでの間に登記手続きをしなければならない場合は、手続きの前に役場農林土木課地籍調査担当までご連絡ください。

登記簿の面積と調査後の面積が大きく変わったがなぜか、また調整等を行ってくれますか？

地籍調査は、土地所有者の皆さんが境界立会し、納得された際に設置した杭・鋌・プレートを基に測量を行うものです。また、登記所に備え付けの公図の多くは、明治時代の地租改正によって作られたものを元にしており、当時の測量に対する考え方や測量技術の幼稚さなどから、大部分の土地に面積の増減が発生いたします。面積が増減しても、登記簿の面積と整合させるような調整をすることはありません。

立会いの結果は確認できるのですか？

立会い終了後に測量し、その成果を皆さんに閲覧していただきます。閲覧時期については、再度ご案内させていただきますので、案内に記載されている閲覧の期間は20日間ありますのでご都合の良い日にお越しくださるようお願いいたします。

閲覧を期間中に行けなかった場合の不都合はありますか？

閲覧とは、地籍調査の実施によって作成された地籍図と地籍簿の案の確認を行っていただき、結果に誤りがあった場合は訂正の申し出をすることができるものです。閲覧終了後は、県の認証、国の承認を受け登記されます。閲覧されな

かった場合でもこれらの事務手続きが進むこととなります。閲覧の期間は 20 日間ありますのでご都合の良い日にお越しくさるようお願いします。

地籍調査で個人負担金はありますか？

地籍調査に関して、個人負担金を求めることはありません。

しかし、地籍調査時に境界（筆界）が決まらなかつた場合は、筆界未定という扱いになり、分合筆をはじめとした土地の登記異動が出来なくなります。登記完了後に、この状態を解消するためには、未定となっている境界の決定、土地の測量といった作業が必要となりますが、この費用については該当者個人の負担となります。

登記の手続きは、自分でしなければいけないのでしょうか？

地籍調査で作成した地籍図及び地籍簿を法務局へ送付することで。地図や登記簿が改められます。個人で登記申請をしていただく必要はありません。

地籍調査が終了したら、設置された杭などは抜いてしまってもよいですか？

地籍調査により設置された杭などについては、法律で保全が義務付けられています。杭などを破損したり、移動させると法律により罰せられる場合があります。また、杭などを個人の方が撤去された場合、必要なときにすぐ使えなくなり不便が生じるだけでなく、杭などの復元に関する費用は個人の方の負担となりますので、杭の保全にご協力をお願いします。

以前地籍調査が終了した地区に土地を所有しているが境界杭が無くなってしまつて、隣地との境界が分からなくなつたので境界杭を打ち直してくれますか？

原則として、地籍調査が完了した土地については町での杭の復元はいたしません。役場税務課にて座標や図面を提供しておりますので、個人で請求されて測量士に依頼して復元していただくこととなります。なお、その費用は個人負担となります。また、成果（座標や図面）の交付については、コピー代相当額の交付手数料がかかりますので、杭は絶対に抜かないでください。

地籍調査が私の地域で開始されるまでには、だいぶ年数がかかるとききました
が、境界を次の世代にわかるようにしておくために、なにかいい方法等があり
ませんか？

民法第223条に、「土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で境界標識（杭
等）を設置することができる。」と定められています。

隣接所有者の承諾を得て、共同で境界標識（プラスチック杭等）を設置し、
写真や図などでお互いに分かるように記録しておくのも一つの方法です。また、
写真や図だけでは、分かりにくい場合もありますので、次の世代の方と実際に
現地を歩いて現地での境界を確認しておく、より良いと思います。